

## Sonniges Baugrundstück mit Altbestand in etablierten Wohnviertel



**Grundstücksgrösse:** ca. 876 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 1.000.000,00

**Provision bei Kauf:** 3,57 % zzgl. 20 % Mwst.

### BESCHREIBUNG:

---

**Seltene Gelegenheit: Ihr Traumprojekt auf sonnigem Baugrundstück in Bestlage**

#### Objektbeschreibung

##### Hier öffnet sich eine Tür für Visionäre und Individualisten:

Dieses attraktive Grundstück bietet Ihnen die seltene Chance, Ihre Wohnträume ohne Kompromisse zu verwirklichen. Während sich auf dem Areal derzeit noch ein charmanter Altbestand befindet, liegt der wahre Wert in der Fläche und den vielfältigen Bebauungsmöglichkeiten.

Vergessen Sie aufwendige Sanierungen im Bestand – nutzen Sie die perfekte Basis für einen modernen Neubau, der exakt Ihren Vorstellungen von Architektur, Energieeffizienz und Raumaufteilung entspricht. Ob großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten oder ein modernes Doppelhaus als Investitionsobjekt: Hier entscheiden Sie über die Zukunft.

#### Highlights des Grundstücks

##### Maximale Gestaltungsfreiheit:

Realisieren Sie Ihr individuell konzipiertes Neubauvorhaben durch die optimale Ausschöpfung des baurechtlichen Potenzials Ihrer Grundstücksfläche – stets unter strikter Einhaltung der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

**Optimale Ausrichtung:** Das Grundstück besticht durch seine hervorragende Belichtung und bietet ideale Voraussetzungen für eine Terrasse in der Sonne oder die Nutzung von Photovoltaik.

**Altbestand als Option:** Das bestehende Gebäude bietet eine solide Grundlage für die Erschließung oder kann als Basis für einen Teilabriß und Erweiterung dienen.

**Planungssicherheit:** Die Umgebung ist geprägt von einer erstklassigen Nachbarschaft, was eine langfristige Wertbeständigkeit Ihres Neubaus garantiert.

## Wo Lebensqualität Zuhause ist: Ihr neues Kapitel in Wolfratshausen-Nantwein

Suchen Sie den perfekten Ausgleich zwischen urbaner Dynamik und naturnaher Idylle? Dann ist der Wolfratshauser Ortsteil Nantwein genau der Ort, an dem Ihre Suche endet. Hier, im Herzen des oberbayerischen Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen, verschmelzen Tradition, Natur und moderne Erreichbarkeit zu einer einzigartigen Wohnumgebung.

## Ein Naturjuwel zwischen zwei Flüssen

Wolfratshausen besticht durch seine privilegierte Lage in den malerischen Flusstälern von Loisach und Isar. Die sanften Auenlandschaften und die direkte Nähe zu den Alpen bieten einen Freizeitwert, der seinesgleichen sucht. Ob morgendliche Joggingrunden entlang der Isar, ausgedehnte Radtouren durch das Voralpenland oder entspannte Nachmittage im Grünen – in Nantwein beginnt das Naturerlebnis direkt vor Ihrer Haustür.

## Das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Konnektivität

Nantwein bietet die Ruhe eines gewachsenen Ortsteils, ohne dass Sie auf die Vorzüge der Großstadt verzichten müssen. Die Landeshauptstadt München liegt nur etwa 30 Kilometer nördlich und ist ein attraktiver Knotenpunkt für Arbeit und Kultur.

## Die Anbindung ist exzellent:

Mit dem Auto: Über die Autobahn A95 oder die gut ausgebauten Bundesstraße 11 erreichen Sie das Münchner Stadtzentrum in nur ca. 35 Minuten.

Mit dem ÖPNV: Die S-Bahn-Linie S7 verbindet Sie komfortabel und stressfrei mit der Metropole – ideal für Pendler, die nach Feierabend die Hektik der Stadt hinter sich lassen wollen.

## Warum Nantwein?

Nantwein (Weidach) gilt als ein besonders lebenswerter Teil der Stadt. Hier genießt man eine familiäre Atmosphäre, eine hervorragende Infrastruktur und die Gewissheit, in einer der schönsten Regionen Deutschlands zu leben. Es ist ein Ort für Menschen, die Wert auf Beständigkeit, eine intakte Umwelt und kurze Wege legen.

Kommen Sie an, wo Bayern am schönsten ist. Wir freuen uns darauf, Sie in Wolfratshausen-Nantwein willkommen zu heißen!

## Fazit

Dieses Angebot richtet sich an alle, die nicht länger suchen, sondern bauen wollen. Sichern Sie sich dieses Grundstück und schaffen Sie sich ein Zuhause, das modernste Standards mit einer etablierten, erstklassigen Lage verbindet.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Bebaubarkeit zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort.

**Für weitere Fragen kontaktieren Sie bitte:**

Björn Benjamin Wenner  
Poetsch Immobilien  
Tel: +43 (0)664 88541402  
Mail: b.wenner@poetsch-immo.az



## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

**GrundStkGr.:** ca. 876 m<sup>2</sup>

### Räumlichkeiten:

### Weitere Informationen:

**Klasse HWB:**

**Klasse fGEE:**

### Betriebskosten:

### Preisaufstellung:

<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 1.000.000,00</b>
<b>Provision:</b>	<b>3,57 %</b>
<b>Provision bei Kauf inkl. Ust:</b>	<b>€ 35.700,00</b>

**Kaufnebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%, Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

**Mietnebenkosten:** siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

**Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung.** Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.